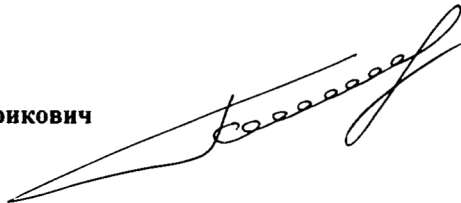


0-792427

На правах рукописи

Галимов Нияз Рафикович



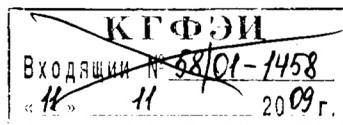
**СОВЕРШЕНСТВОВАНИЕ МЕТОДОВ ГОСУДАРСТВЕННОГО
РЕГУЛИРОВАНИЯ ИНВЕСТИЦИОННОЙ ДЕЯТЕЛЬНОСТИ
В УСЛОВИЯХ ПРЕОДОЛЕНИЯ ЭКОНОМИЧЕСКОГО КРИЗИСА
(на примере реализации национального жилищного приоритета
в Республике Татарстан)**

Специальность: 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством
(управление инновациями и инвестиционной деятельностью)

АВТОРЕФЕРАТ

диссертации на соискание ученой степени
кандидата экономических наук

Казань – 2009



Диссертация выполнена в ГОУ ВПО «Казанский государственный архитектурно-строительный университет»

Научный руководитель: доктор экономических наук, профессор
Романова Анна Ильинична

Официальные оппоненты: доктор экономических наук,
профессор Шиндина Татьяна Александровна

доктор экономических наук,
профессор Сульдина Галина Алексеевна

Ведущая организация: ГОУ ВПО Волгоградский государственный
архитектурно-строительный университет

Защита состоится «4» декабря 2009 года в 16 часов 00 мин на заседании объединенного диссертационного совета ДМ 212.080.08 при ГОУ ВПО «Казанский государственный технологический университет» по адресу: 420015, г.Казань, ул.К.Маркса, д.68, в зале заседаний ученого совета.

С диссертацией можно ознакомиться в библиотеке ГОУ ВПО «Казанский государственный технологический университет»

Автореферат разослан « 2 » _____ ноября _____ 2009 г.



Ученый секретарь диссертационного совета,
кандидат экономических наук, доцент

A handwritten signature in black ink, likely belonging to A.B. Morozov.

А.В. Морозов

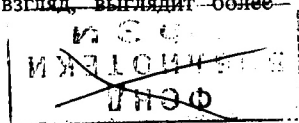
ОБЩАЯ ХАРАКТЕРИСТИКА РАБОТЫ

Актуальность темы исследования

На сегодняшний день в условиях экономического кризиса сокращение спроса приобретает массовый, обвальный характер и ведет к сворачиванию производств. Инвестиционно-строительный комплекс в конце 2008 года ощутил на себе влияние экономического кризиса сильнее, чем другие отрасли. Кризисная ситуация тесно связана с резким сужением объемов кредитования застройщиков, поскольку значительная часть проектов сегодня реализуется за счет заемных средств. В итоге приток денежных средств в инвестиционно-строительный комплекс сократился как за счет сокращения займов и возможностей кредитоваться и перекредитовываться, так и в результате обвального сокращения объемов продаж. Банки отказывали (и отказывают) застройщикам пролонгировать кредитные договоры на прежних условиях, предлагая повысить процентную ставку, либо требуя незамедлительного возврата средств, что усугубило и без того сложную ситуацию. Инвестиционно-строительный комплекс оказался в кольце сужающейся ликвидности. Не вполне понятной остается логика банков, ведь долговая нагрузка жилищного строительства не самая высокая по сравнению с другими отраслями. Никакого четкого внутреннего решения проблемы на сегодня нет, если, конечно, не говорить о полной перестройке промышленного рынка, в основе которой лежит значительное сокращение производственных объемов. Несомненно, пока не разрешатся проблемы вне инвестиционно-строительной сферы, не исчезнет и кризис внутри отраслевого комплекса.

На волне экономических потрясений жилищный комплекс Республики Татарстан ожидают серьезные испытания. Отсутствие необходимых объемов инвестиций, особенно в сфере рефинансирования строительства жилья, может привести к существенному снижению объемов ввода. Несомненно, в условиях экономического кризиса крупным инвесторам региона совместно с региональными властями необходимо как можно быстрее проработать стратегию, направленную, с одной стороны, на возобновление строительства коммерческого многоквартирного и малоэтажного жилья, и с другой стороны – на стимулирование спроса на построенные квартиры со стороны населения.

Единственным действенным способом преодоления экономического кризиса является замещение недостающего коммерческого спроса государственным и разработка оптимального перечня государственных антикризисных мероприятий. Однако ключевое значение имеет характер увеличения государственного спроса, а именно то, на что и как направляется его прирост. Государственная поддержка банковской системы в этом отношении, на первый взгляд, выглядит более



эффективной, так как должна поддерживать кредитование, в том числе и населения, стимулировать спрос, однако на данный момент времени ее масштабы недостаточны, а механизмы воздействия государства на банковскую систему недействительны. Также в условиях кризиса население не имеет достаточно устойчивых источников доходов для гарантированного возвращения потребительских кредитов, а значит, масштабы их увеличения будут недостаточными для требуемого поддержания роста производства. На наш взгляд, надежным способом поддержки спроса в условиях преодоления кризиса является такое увеличение государственного спроса, которое устранил накопленные в прошлом социально-экономические диспропорции и обеспечит конкурентоспособность национальной экономики в качественно новых условиях. Таким образом, актуальность темы диссертационной работы предопределена необходимостью поиска решений проблем инвестиционно-строительного комплекса, порожденных мировым экономическим кризисом.

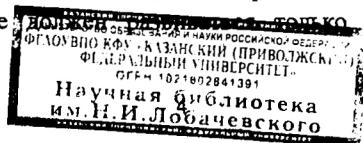
Степень разработанности проблемы

Большинство современных планов инвестиционного развития согласуется с рекомендациями Д.Кейнса, М.Фридмана и Л.Мизеса.

Совершенствование деятельности инвестиционно-строительного комплекса рассматривается в трудах многих известных экономистов, в частности, А.Г.Аганбегяна, А.Г. Гранберга, У. Хеллера, других выдающихся ученых. Анализ потенциальных инвестиционных возможностей экономики представлен в трудах М.Р.Сафиуллина, А.Р.Шарапова. Условия экономического кризиса учитывают в своих исследованиях В.В.Бузырев, Е.А.Кудашов, В.М.Серов, Я.А.Рекитар, Л.И.Чернышев, А.П.Суворова, Г.М.Загидуллина, А.И.Романова. Системный подход к развитию ипотечного кредитования реализует Л.М.Каплан. О механизмах восстановления рабочего уровня монетизации и инвестиционном стимулировании развития российской экономики пишут В.И. Якунин, С.С. Сулакшин, М.А. Абрамова и др.

В большинстве этих работ сформулированы основные тенденции, раскрыты факторы и механизмы развития инвестиционной деятельности государства и частных структур по стабилизации и (или) увеличению объемов производства, повышению платёжеспособного спроса населения на отраслевой продукт через развитие различных кредитных механизмов. Правительство РФ также видит в центре инвестиционной деятельности разнообразие подходов к решению вечной социальной проблемы общества – повышению обеспеченности населения жильем.

Не пытаясь снизить значимости имеющихся разработок и целей Правительства, следует, однако, отметить, что инвестиционно-строительный комплекс, так же как и экономика в целом, не



направлении. Для поддержки и развития необходима успешная реализация большого количества антикризисных мер, так как комплексных систем, включающих эффективные механизмы и формы инвестиционной базы инвестиционно-строительного комплекса, адекватных условиям мирового экономического кризиса, в настоящее время в России не разработано. В связи с этим, настоящая диссертационная работа, имеющая целью обоснование эффективных инвестиционных механизмов, позволяющих стабилизировать ситуацию на рынке недвижимости, является крайне актуальной и своевременной и будет способствовать нарастанию мультипликативного эффекта оживления смежных отраслей производства и инфраструктуры.

Цель и задачи исследования

Целью исследования является определение перспективных форм инвестирования в условиях кризисной экономики и разработка методических предложений по совершенствованию системы организации и процессов реализации жилищных инвестиционных проектов в России.

Для реализации данной цели в работе решены следующие задачи:

1. На основе анализа отечественного и зарубежного опыта по преодолению кризисов обосновать меры, приемлемые к применению в рамках современного экономического кризиса.
2. Выявить резервы инвестиционного роста экономики в целом и инвестиционно-строительного комплекса, в частности.
3. Систематизировать условия для моделирования динамики инвестиционной деятельности отраслевого комплекса.
4. Рассмотреть механизм оптимизации инвестиционной деятельности государства, населения и крупных инвесторов в условиях кризиса при необходимости реализации национального жилищного приоритета.
5. Разработать модели привлечения инвестиций и реализации инвестиционных проектов в регионе.
6. Апробировать разработанную модель с целью обоснования перспектив инвестиционного обновления отрасли жилищного строительства.

Объектом исследования является инвестиционная деятельность государства, населения и частного бизнеса по России и регионам.

Предметом исследования являются условия и особенности внедрения и освоения инвестиций в жилищном комплексе в условиях экономического кризиса, механизмы и экономические отношения, складывающиеся в инвестиционном процессе реализации антикризисного плана государства.

Теоретическая и методологическая основа исследования

Методологической и теоретической основой диссертации явились труды ведущих отечественных и зарубежных экономистов, раскрывающие закономерности разработки и реализации инвестиционных проектов, в том числе в отрасли жилищного строительства. Исследование базируется на обобщении зарубежного и отечественного опыта в преодолении экономических кризисов и критическом анализе предложений по дальнейшему развитию отечественного инвестиционно-строительного комплекса, учитывает методические разработки научно-исследовательских институтов, законодательных и нормативных актов Российской Федерации и Республики Татарстан.

Информационной базой для диссертационного исследования послужили статистические и аналитические материалы Министерства строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ, Государственного комитета по статистике РФ и РТ, ряда независимых аналитических источников.

Соответствие содержания диссертации избранной специальности. Работа соответствует п.п. 4.16. Разработка стратегии и концептуальных положений перспективной инвестиционной политики с учетом накопленного научного и мирового опыта в целях экономического роста и повышения эффективности экономических систем; 4.23. Развитие форм государственного регулирования и методов экономического, финансового и налогового стимулирования инвестиционной деятельности Паспорта специальностей ВАК 08.00.05 – Экономика и управление народным хозяйством (управление инновациями и инвестиционной деятельностью).

Научная новизна диссертационного исследования

Научная новизна диссертационного исследования заключается в разработке научно обоснованных принципов и методических положений по управлению инвестиционными ресурсами в условиях преодоления экономического кризиса при необходимости реализации национального жилищного приоритета.

Наиболее существенные **научные результаты, полученные автором**, заключаются в следующем:

1. Показаны последствия кризиса в инвестиционно-строительном комплексе для экономики в целом и смежных отраслей в частности.
2. По результатам оптимизации коэффициента доступности жилья в условиях кризиса разработана шкала превышения общей стоимости жилья над общим объемом ВВП, корректирующая методы инвестиционной деятельности государства.
3. Разработаны индикативные показатели контроля эффективности реализации целевых инвестиционных программ в части мониторинга величины

спекулятивного роста стоимости жилья и уровня его доступности для широких слоев населения.

4. Обоснована управленческая модель эффективного вовлечения инвестиций в отраслевой комплекс страны в рамках реализации национального жилищного приоритета.

5. Разработана адаптированная к условиям экономического спада модель инвестирования жилищного комплекса на основе привлечения финансовых средств банков и граждан, обосновывающая схему распределения основных результатов инвестиционных проектов.

6. Рассчитаны инвестиционные потребности и определен эффект от функционирования предлагаемого автором Фонда комплексного инвестиционно-жилищного развития.

Теоретическая значимость диссертационного исследования состоит в обосновании и возможности применения реальных организационных схем мобилизации средств в жилищном строительстве на основе активизации инвестиционной деятельности государства.

Практическая значимость результатов исследования заключается в выявлении резервов инвестиционного роста строительного комплекса и на этой основе обновлении подходов к проблеме оптимизации государственных инвестиционных ресурсов. Это позволит органам власти оживить экономику страны в части сохранения и повышения промышленного и технологического потенциала, расширения ресурсной базы и обеспечения чёткого взаимодействия Правительства Российской Федерации и регионов по реализации антикризисных мер.

Апробация результатов исследования

Основные выводы диссертации изложены в тезисах докладов автора на ежегодных научно-практических конференциях КГАСУ (2006–2009гг). Механизмы изменения правил игры на рынке недвижимости в условиях кризиса и модели денежных потоков, поступающих в инвестиционно-строительный комплекс, опубликованы в ведущих журналах ВАК и апробированы в Министерстве строительства, архитектуры и жилищно-коммунального хозяйства РТ, Министерстве земельных и имущественных отношений РТ, о чем имеются справки о внедрении.

По теме диссертации опубликовано 8 печатных работ, в том числе 3 статьи в журналах, рекомендованных ВАК РФ. Общий объем публикаций – 6,6 п.л. (в том числе 3,0 п.л. написано лично автором).

Объем, структура и содержание работы

Диссертация состоит из введения, трех глав, заключения, списка использованной литературы (143 наименования работ отечественных и зарубежных авторов) и приложений, изложена на 152 страницах. Работа содержит 52 таблицы, 33 рисунка.

ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ РАБОТЫ

В первой главе **«Ретроспективный анализ особенностей функционирования и роли инвестиционно-строительного комплекса в преодолении экономических кризисов»** рассматривается генезис отечественного и зарубежного опыта по преодолению кризисов, приводится критический анализ инвестиционных потребностей в целях успешной реализации национального жилищного приоритета и иллюстрируется региональный резонанс современного финансового кризиса мировой экономики (на примере Республики Татарстан). Особое внимание уделено рассмотрению зарубежных и отечественных предложений по использованию резервов роста инвестиционно-строительного комплекса как одного из ключевых элементов в выходе на новую ступень развития.

Во второй главе **«Управление инвестициями строительного комплекса в условиях экономического кризиса современности»** выявлены сущность и последствия экономического кризиса для инвестиционного развития строительного комплекса Республики Татарстан. На основе объективной многомерной статистики выполнено моделирование динамики инвестиционной деятельности отраслевого комплекса и предпринята попытка оптимизации инвестиционной деятельности государства и крупных инвесторов региона.

В третьей главе **«Практическое использование методических предложений по управлению инвестициями в рамках реализации жилищного приоритета»** исследуется использование резервов инвестиционного роста строительного комплекса региона в выходе на новую ступень развития. Обоснованы перспективы привлечения инвестиций предприятиями и организациями строительного комплекса Республики Татарстан.

В выводах и предложениях подведены итоги исследования.

ПОЛОЖЕНИЯ И РЕЗУЛЬТАТЫ ДИССЕРТАЦИОННОЙ РАБОТЫ, ВЫНОСИМЫЕ НА ЗАЩИТУ И ОПРЕДЕЛЯЮЩИЕ ЕЕ НАУЧНУЮ НОВИЗНУ И ПРАКТИЧЕСКУЮ ЗНАЧИМОСТЬ

1. Показаны последствия кризиса в инвестиционно-строительном комплексе для экономики в целом и смежных отраслей в частности.

Развитие жилищного строительства создает в экономике мультипликативный эффект, который приводит к развитию многих смежных отраслей: каждый рубль, вложенный в жилищное строительство, генерирует от 7 до 13 рублей в сопряженных отраслях. Тем самым создается и множество рабочих мест. При этом, во время непосредственного возведения жилья, каждый работник, занятый в этой сфере, обеспечивает работой как минимум трех человек: в промышленности строительных материалов, в транспортной индустрии и торговле строительными материалами.

С момента начала во второй половине 2008 года активной фазы мирового экономического кризиса, участники рынка недвижимости вынуждены были начать преодоление серьезных проблем:

1) инвестиционные и девелоперские компании:

- столкнулись с необходимостью возвращения заемных средств при одновременном практическом отсутствии спроса на недвижимость и возможности рефинансирования старых долгов, что привело к «замораживанию» многих инвестиционно-строительных проектов;

2) потенциальные покупатели:

- столкнулись с резким ростом %-х ставок на заемные средства, в т.ч. ипотечные кредиты, а также эффектом увеличения склонности к накоплению и уменьшением склонности к инвестированию, что было обусловлено возникновением большой неопределенности относительно дальнейшего вектора развития экономики страны и личного благосостояния.

Таким образом, кредитные организации, имея очевидный отток капитала и резкое падение спроса при большом объеме незавершенного строительства, не могли не снизить обороты.

Негативная ситуация в области строительства также напрямую отразилась и на отрасли производства строительных материалов, которая также, начиная с третьего квартала 2008 года, столкнулась с падением спроса на десятки процентов. В меньшей степени пострадали производители, ориентированные на спрос, формируемый за счет средств бюджета (дорожно-инфраструктурное строительство, бюджетное жилье), и спрос со стороны промышленного строительства.

Таблица 1

**Сведения о жилищных кредитах,
предоставленных кредитными организациями физическим лицам в рублях¹**

	Количество предоставленных кредитов, единиц	Объем предоставленных кредитов, млн.руб.	Средневзвешенный срок кредитования, месяцев	Средневзвешенная ставка, %
			по выданным с начала года кредитам	по выданным с начала года кредитам
2006				
1.01		73 635	149,5	16,3
1.10		143 689	169,6	14,5
2007				
1.01		248 409	173,7	14,2
1.10		335 609	188,7	13,0
2008				
1.01		524 045	192,2	12,8
1.10		534 759	205,3	12,8
2009				
1.01	493 760	653 292	206,2	13,0
1.06	46 850	50 827	189,7	14,8

В целом, структурированное понимание будущих угроз и возможностей для жилищного комплекса РТ позволит в условиях неопределенности развития внешней среды выделить потенциальные возможности для выхода из сложившейся ситуации. В той ситуации, в которой сейчас находится экономика, прогнозирование даже с большими допущениями сильно затруднено. Одним из выходов является составление различных сценариев. В диссертации предлагается прогноз развития ситуации в инвестиционно-строительном комплексе РТ в условиях кризиса.

Среди наиболее значимых факторов, которые будут определять дальнейшее развитие кризиса в инвестиционно-строительном комплексе, следует выделить следующие: кредитные линии, ставки по кредитам для компаний, ипотечные кредиты, выполнение обязательств перед частными инвесторами, объемы ввода жилья, цены на стройматериалы, цены на недвижимость.

Эти факторы в значительной степени влияют на развитие сегментов жилищного и промышленного строительства, а также сектора прочей коммерческой недвижимости. В отношении дорожного и инфраструктурного строительства сценарий развития будет опираться на выполнение ранее принятых обязательств и планов по финансированию, источниками финансирования выступят федеральный и республиканский бюджеты.

¹ <http://cbr.ru>

По мнению автора, ситуация в экономике не должна развиваться инерционно. Экономический кризис показал все недостатки и слабые места российской экономической модели в целом, а также несовершенства банковской системы и строительного комплекса, в частности. Таким образом, без правильной антикризисной политики властей на федеральном и региональном уровнях ситуация может только ухудшаться.

2. По результатам оптимизации коэффициента доступности жилья в условиях кризиса разработана шкала превышения общей стоимости жилья над общим объемом ВВП, корректирующая методы инвестиционной деятельности государства.

Опасность неудержимого роста спекулятивной составляющей цены заключается в том, что это создает очевидную угрозу для экономики всей страны, так как после «обрушения» рынка жилья, а история не раз доказывала, что процесс безудержного роста стоимости имеет свои логически обоснованные пределы, запускается процесс массового невозврата заемных средств. В свою очередь, это приводит к тому, что кредитные учреждения начинают нести колоссальные убытки в силу отсутствия возможности реализации отчужденного залогового имущества по первоначальной цене. В результате, кредитным учреждениям ничего не остается, как запускать процесс радикального ужесточения требований к новым заемщикам, а иногда и «старым». Однако подобного рода политика сама по себе провоцирует снижение активности на рынке жилья, что приводит к очередному витку снижения цен. В дополнение, большинство кредитных учреждений начинает сталкиваться с проблемами невозможности кредитования предприятий прочих секторов экономики в прежних объемах. Это порождает проблемы уже во всей экономике. С теоретической точки зрения, процесс может развиваться по «спиралевидной» траектории до бесконечности.

В этой связи автор предлагает расчет индикативных показателей, отражающих наличие и возможную предельную величину спекулятивной составляющей цены жилой недвижимости, которые могут быть использованы в ходе разработки и реализации целевых программ развития жилищного строительства в условиях экономического роста и спада страны.

По результатам анализа развития зарубежных рынков жилой недвижимости нам видится, что при отсутствии серьезных качественных скачков развития строительной отрасли в практической плоскости, носящих фундаментальный характер, наиболее оптимальная величина соотношения общей стоимости жилого фонда к ВВП страны ($Ст_{ж}/ВВП$) составит в диапазоне 0,8-1:

$$\frac{Ст_{ж(всего)}}{ВВП} = 0,8 - 1.$$

Зная такие показатели, как численность населения страны ($Ч$), количество жилья, приходящегося на 1-го жителя страны ($V_{ж(чел.)}$), а также ВВП страны (ВВП), представляется возможным вычислить среднюю стоимость кв.м. жилой недвижимости в условиях практического отсутствия спекулятивной составляющей ($Ст_{ж(кв.м.)}$):

$$Ст_{ж(кв.м.)} = \frac{(1-0,8) * ВВП}{Ч * V_{ж(чел.)}}.$$

С учетом корректировки на экономически обоснованный износ жилого фонда ($\approx 40\%$), стоимость квадратного метра в новом жилом фонде ($Ст_{ж(кв.м., нов)}$):

$$Ст_{ж(кв.м., нов)} = \frac{Ст_{ж(кв.м.)}}{(1-0,4)}.$$

По итогам расчетов $Ст_{ж(кв.м., нов)}$ составит 14 440,3 – 18 050,5 руб/кв.м.

Автор обосновывает в диссертации расчеты оптимального значения индекса доступности жилья, при котором практически отсутствует спекулятивная составляющая ($Ид_{ж}$). По итогам расчетов $Ид_{ж}$ составит 2,6 – 3,2. Расчетный $Ид_{ж}$ должен быть несколько меньше официального, считающегося оптимальным ($Ид_{ж} = 3,2$) и использующегося в качестве индикатора эффективности реализации национального проекта «Доступное и комфортное жилье – гражданам России».

В результате, по мнению автора, все программы жилищного обновления страны должны использовать предложенные скорректированные значения доступности жилья в качестве одного из главнейших индикаторов экономической эффективности реализации поставленных задач, где отклонение от этого индикатора может трактоваться как высокая вероятность возникновения спекулятивной составляющей в цене продукции. Можно отметить также, что исторически по мере прохождения волн спекулятивного роста стоимости жилья индекс доступности жилья имеет тенденцию к поступательному увеличению, при этом увеличивается амплитуда колебаний, в этой связи целесообразна перспективная шкала диагностирования уровня угроз для экономики страны в связи с ростом спекулятивной инвестиционной составляющей в стоимости жилья (табл.2).

Таблица 2

Шкала индекса доступности жилья ($Ид_{ж}$)

Индекс доступности жилья ($Ид_{ж}$):	Невысокая степень угрозы	Средняя степень угрозы	Критическая степень угрозы
текущая шкала	2,6-3,2	3,2-4,2	4,2-5,1
перспективная шкала	2,9-3,5	3,5-4,5	4,5-5,8

В качестве отправной точки расчетов предлагаем использовать следующие значения превышения общей стоимости жилья над общим объемом ВВП:

1) текущая шкала:

- а) 0,8-1,0 - *невысокая степень угрозы;*
- б) 1,0-1,3 - *средняя степень угрозы;*
- в) 1,3-1,6 - *критическая степень угрозы.*

2) перспективная шкала:

- а) 0,9-1,1 - *невысокая степень угрозы;*
- б) 1,1-1,4 - *средняя степень угрозы;*
- в) 1,4-1,8 - *критическая степень угрозы.*

Изменения нижних и верхних значений перспективной шкалы обусловлены наличием исторически сложившегося поступательного увеличения доступности жилья с четко обозначенным превышением верхней части над нижней. Превышение $И_{д\>}$ критического уровня будет означать переход рынка недвижимости в неуправляемое состояние инвестиционного обрушения.

3. Разработаны индикативные показатели контроля эффективности реализации целевых инвестиционных программ в части мониторинга величины спекулятивного роста стоимости жилья и уровня его доступности для широких слоев населения.

На сегодняшний день многими учеными-экономистами предлагается ряд, на первый взгляд, эффективных мер по поддержке инвестиционно-строительного комплекса в устойчивой плоскости и дальнейшему его развитию в целях преодоления последствий экономического кризиса в стране. По нашему мнению, большинство из набора предложений:

- не носит в достаточной степени комплексного характера, то есть не рассматривает или рассматривает не в полной мере жилищное строительство в качестве центрального элемента экономики, тесно связанного с прочими отраслями, определяющего контур рынка недвижимости и вносящего существенный вклад в формирование вектора развития экономики страны;

- по большей части предусмотрено в целях решения временных и узкоотраслевых задач;

- практически не учитывает специфики развития рынка жилой недвижимости в мире за последние 50-70 лет, что ярко проявилось в навязывании дискредитировавшей себя американской модели ипотечного кредитования;

- описывает внутриотраслевые и проблемы смежных отраслей, но не вносит четких и экономически обоснованных предложений по их решению.

Пользуясь результатами научных исследований зарубежных ученых-экономистов, а также собственными предложениями автора по формированию шкалы индекса доступности жилья ($И_{д\>}$), представляется возможность

разработать таблицу индикативных показателей контроля эффективности реализации целевых программ жилищного строительства в части мониторинга величины спекулятивного роста стоимости жилья и уровня его доступности для широких слоев населения (табл.3).

Таблица 3

Индикативные показатели контроля эффективности реализации
целевых инвестиционных программ

Макроэкономические индикаторы	Невысокая степень угрозы	Средняя степень угрозы	Критическая степень угрозы
ставка рефинансирования	ставка снижается, цены на жилье находятся в стабильном состоянии	ставка снижается, цены на жилье увеличиваются	ставка увеличивается, цены на жилье увеличиваются, но на «горизонте» виден предел роста
ВВП (в реальном исчислении)	ВВП увеличивается, цены на жилье находятся в стабильном состоянии	ВВП увеличивается, цены на жилье увеличиваются (темп прироста цен, в среднем, в 1,5 раза выше темпов прироста ВВП)	темпы роста ВВП замедляются, цены на жилье увеличиваются, но на «горизонте» виден предел роста
индекс потребительской инфляции	индекс находится в стабильном состоянии или немного снижается, цены на жилье находятся в стабильном состоянии	индекс находится в стабильном состоянии или немного увеличивается, цены на жилье увеличиваются	индекс находится в стабильном состоянии или возможна вероятность скачкообразного роста, цены на жилье увеличиваются, но на «горизонте» виден предел роста
объемы потребления (в реальном исчислении)	объемы потребления увеличиваются, цены на жилье находятся в стабильном состоянии	объемы потребления увеличиваются, цены на жилье увеличиваются (темп роста цен, в среднем, в 1,5 раза выше темпов роста объемов потребления)	темпы роста объемов потребления резко замедляются, цены на жилье увеличиваются, но на «горизонте» виден предел роста
объемы инвестиций (в реальном исчислении)	объемы инвестиций увеличиваются, цены на жилье находятся в стабильном состоянии	объемы инвестиций увеличиваются, цены на жилье увеличиваются (темп прироста цен, в среднем, в 1,5 раза выше темпов прироста объемов инвестиций)	темпы роста объемов инвестиций резко замедляются, цены на жилье увеличиваются, но на «горизонте» виден предел роста
стоимость ценных бумаг (в реальном исчислении)	стоимость ценных бумаг и жилья находится в стабильном состоянии	стоимость ценных бумаг и жилья увеличивается (темпы роста примерно одинаковы)	стоимость ценных бумаг и жилья увеличивается, но незадолго до «обвала» цен на рынке жилья отмечается небольшое снижение стоимости ценных бумаг

Примечание: анализируется рост реальной стоимости жилья

Целесообразность использования показателей данной таблицы в рамках разработки и последующей реализации инвестиционных программ жилищного

строительства эффективна не только в период экономического подъема страны, но и в период экономического спада, что мы видим в настоящее время. Подобное мнение обусловлено необходимостью создания и стремления к прочному фундаменту целевых ориентиров, предупреждающих возможность возникновения очередного витка спекулятивного роста стоимости жилья с последующим его «обвалом» и генерацией общей макроэкономической нестабильности в стране.

4. Обоснована управленческая модель эффективного вовлечения инвестиций в отраслевой комплекс страны в рамках реализации национального жилищного приоритета.

Новый вектор развития жилищного строительства может быть задан в случае соблюдения ряда условий, не предусматривающих искусственного стимулирования спроса, в т.ч. путем снижения ставок кредитования ниже рыночных, что в дальнейшем послужит гарантом стабильного роста экономики страны и защитой от новых проявлений экономической депрессии, обусловленных резким снижением деловой активности в строительной сфере и цен на жилую недвижимость. По мнению автора, эта задача может быть решена путем создания и наделения определенными полномочиями такой организации, как «Фонд комплексного инвестиционно-жилищного развития» (далее – Фонд). На Фонд предполагается наложить задачу реализации пула инвестиционных проектов комплексного освоения территорий путем привлечения внутренних резервов и эмиссионных средств ЦБ РФ (рис. 1).

Новизна схемы движения денежных средств, направленных на реализацию инвестиционных проектов комплексного освоения территорий (далее - Схема), заключается в предложении использования монетарного стимулирования, в особенности на начальных этапах функционирования Фонда, совместно с привлечением денежных средств населения путем создания стройсберкасс закрытого и открытого типов. Принцип работы стройсберкасс довольно прост: договор вкладчика предусматривает внесение в течение оговоренного срока (от 2 до 7 лет) денежных средств фиксированного объема. После того, как накопленная вкладчиком сумма будет составлять 30-50% от стоимости приобретаемой квартиры, вкладчик получает возможность на получение кредита в сумме, необходимой для данной покупки. Кредиты могут предоставляться на срок 7-15 лет. Замкнутая система денежных потоков стройсберкасс позволяет установить относительно низкие процентные ставки, независимые от колебаний рынка, как относительно вкладов, так и относительно кредитов. Стоит подчеркнуть, что стройсберкассы и ипотечная кредитная система в переходных моделях не являются конкурентами и могут эффективно дополнять друг друга.

Монетарное стимулирование

Использование внутренних резервов

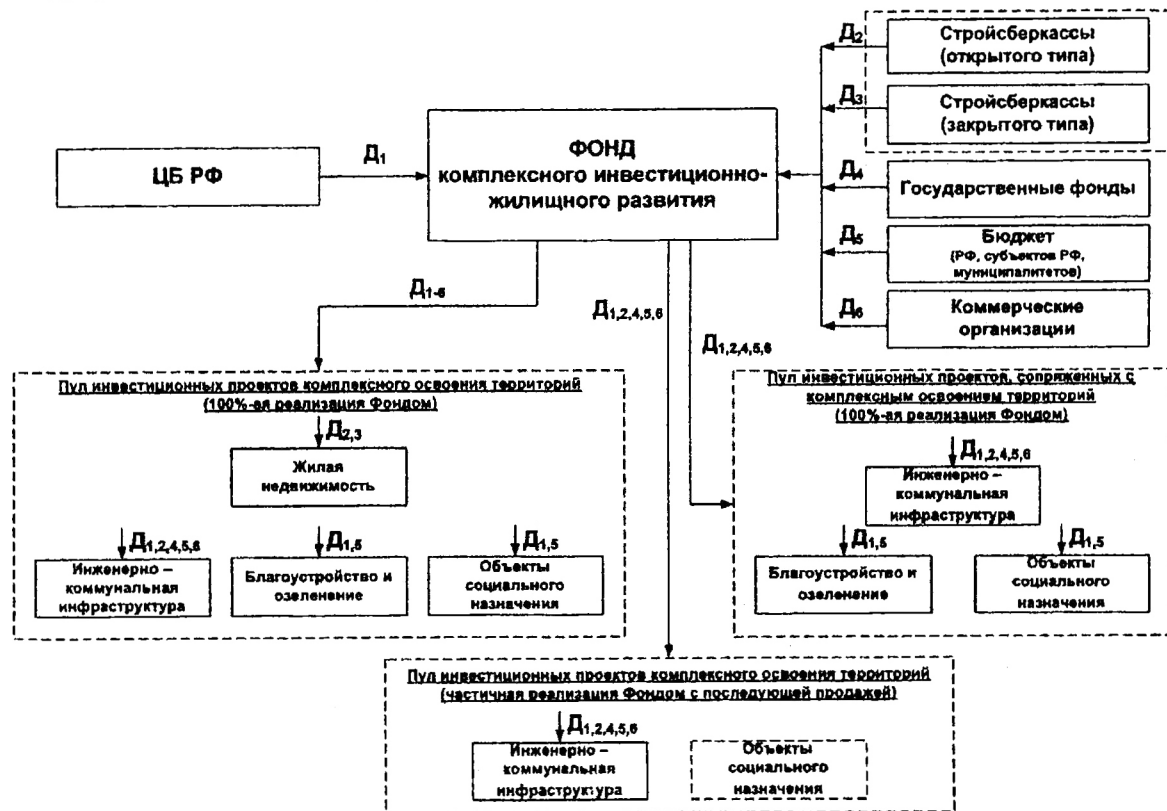


Рис. 1. Схема движения денежных средств, направленных на реализацию инвестиционных проектов комплексного освоения территорий

В качестве источников внутренних резервов предлагается рассматривать:

- предлагаемые к созданию строительные сберегательные кассы (далее – **стройсберкасс**);

- государственные фонды (стабилизационный, пенсионный и т.д.);

- бюджеты (РФ, субъектов РФ, муниципалитетов);

- коммерческие организации (банки, фонды, прочие организации),

Где:

Д₁ - денежные средства от эмиссии ЦБ РФ;

Д₂₋₆ - денежные средства, полученные от внутренних резервов (**стройсберкасс** открытого и закрытого типов, государственные фонды, бюджеты разных уровней, коммерческие организации).

Потребность создания **стройсберкасс** закрытого и открытого типов обусловлена необходимостью максимально надежного и эффективного привлечения денежных средств населения с целью реализации намеченных Фондом проектов.

Функционирование **стройсберкасс** закрытого типа предполагается организовать по немецкой схеме, в основе которой стоят ЖКС-депозиты (ЖКС - жилищно-контрактные сбережения), мобилизуемые специализированными организациями - **стройсберкассами**. Эти вклады могут быть использованы лишь в целях выдачи кредитов участникам ЖКС. При этом имеет место особым образом организованная очередь. Таким образом, происходит формирование замкнутого цикла, изолированного от рынков капитала.

Следует отметить, в основе данной схемы – предложение гражданам долгосрочных ипотечных кредитов после определенного периода накопления с фиксированной процентной ставкой на уровне ниже рыночной. При этом ипотечные кредиты основаны на добровольных сбережениях, осуществляемых на условиях начисления постоянного процента, пониженного по сравнению с рыночными ставками. В итоге, схема представляет собой замкнутую самофинансируемую систему, в которой большинство денежных средств для кредитов поступает от сберегательных контрактов. Схема предназначена для кредитования лишь ее вкладчиков.

В основе **стройсберкасс** открытого типа заложен принцип дополнительного привлечения группы вкладчиков, желающих поместить сбережения в ЖКС без использования своих прав на кредит, будучи заинтересованными в доходе от жилищных вкладов. Накопленные таким образом свободные средства могут быть использованы в целях инвестирования строительства объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры в рамках реализуемых проектов комплексного освоения территорий, которые принесут доход Фонду в будущем от их эксплуатации или продажи.

Принцип функционирования Фонда может быть описан следующим образом:

1) Фонд создается государством путем внесения в его уставной капитал денежных средств в объеме, достаточном для начала работы.

2) Фонду в аренду предоставляются земельные участки, находящиеся в федеральной, региональной, муниципальной собственности, с целью целевого использования (расчет арендной платы происходит по понижающему коэффициенту в целях снижения бремени затрат).

3) Фонд проводит тендер инвестиционно-строительных проектов комплексного освоения территорий, находящихся на правах аренды.

В рамках проведения тендеров отбираются проекты, отличающиеся комплексностью, продуманными инновационными архитектурно-строительными и инженерными решениями и удовлетворяющие требованиям экономической эффективности.

5. Разработана адаптированная к условиям экономического спада модель инвестирования жилищного комплекса на основе привлечения финансовых средств банков и граждан, обосновывающая схему распределения основных результатов инвестиционных проектов.

С целью более ускоренного привлечения денежных средств на реализацию проектов, а также финансирования строительства объектов коммерческого назначения (торговые центры, административные здания и т.д.), может быть, рассмотрен вариант софинансирования со стороны частных инвесторов, в т.ч. путем создания бизнес-партнерств.

Перечень инвестиционно-строительных проектов предлагается разбить на 3 блока:

а) пул инвестиционных проектов комплексного освоения территорий (100%ная реализация Фондом);

б) пул инвестиционных проектов комплексного освоения территорий (частичная реализация Фондом с последующей продажей);

в) пул инвестиционных проектов, сопряженных с комплексным освоением территорий.

В процессе реализации проектов предлагается финансирование осуществлять следующим образом:

а) возведение жилых домов будет производиться только за счет взносов стройсберкасс ($D_{2,3}$), что обусловлено необходимостью создания барьеров по притоку спекулятивного капитала в непосредственно жилищное строительство;

б) обустройство объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры предполагается осуществлять за счет привлечения широких источников финансирования: эмиссионного стимулирования (D_1), частичного использования взносов стройсберкасс открытого типа (D_2), средств государственных фондов (D_4) и бюджетов страны, регионов, муниципалитетов (D_5), средств коммерческих

организаций (D_6). Отсутствие использования взносов стройсберкасс закрытого типа (D_3) обусловлено тем, что они полностью будут направлены на финансирование строительства жилья;

в) строительство объектов социального назначения, а также проведение работ по благоустройству и озеленению предполагается проводить за счет средств эмиссионного стимулирования (D_1) и бюджетных ассигнований (D_5). Отсутствие использования средств из других источников обусловлено тем, что данные объекты не рассматриваются в качестве источников получения доходов.

По завершению реализации инвестиционных проектов предполагается (рис. 2):

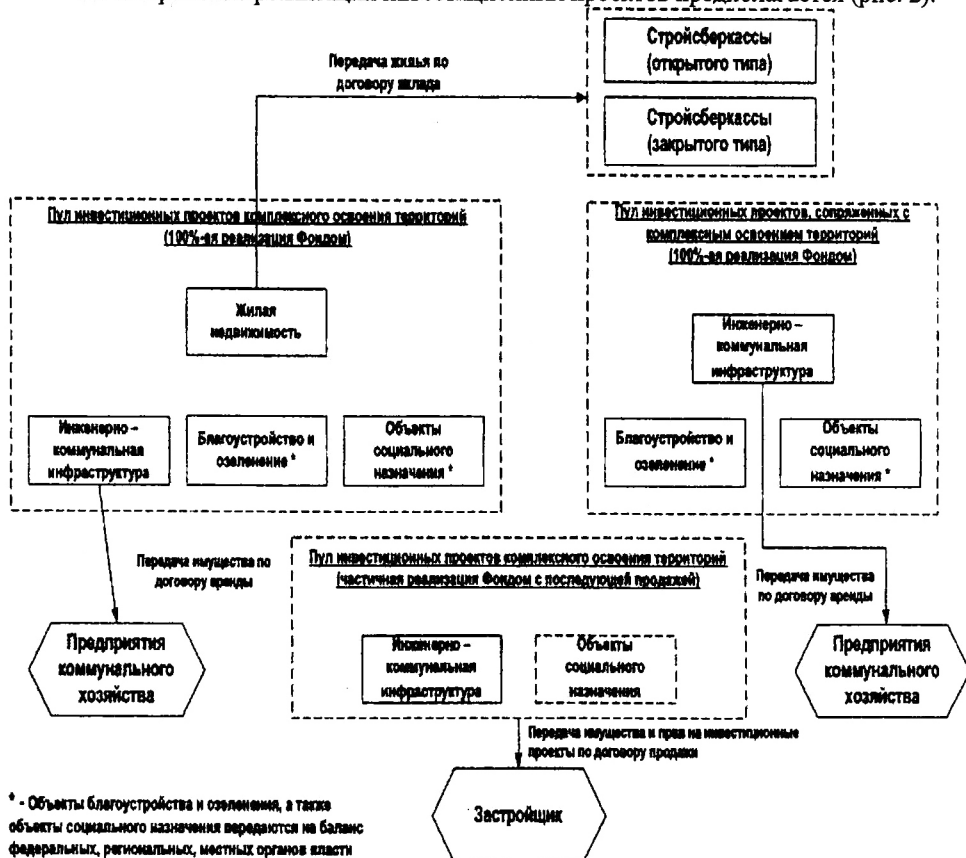


Рис. 2. Схема распределения основных результатов инвестиционных проектов

- передача жилой недвижимости по договорам вклада в стройсберкассы с целью последующего распределения среди вкладчиков;

- передача объектов инженерно-коммунальной инфраструктуры по договорам аренды в эксплуатирующие организации (т.е. имущество остается в собственности Фонда);

- передача имущества и прав на инвестиционные проекты по комплексному освоению территорий по договорам продажи (проекты, где изначально Фондом преследовалась цель инженерно-коммунального обустройства новых территорий, достижения официальных договоренностей с органами власти о последующем строительстве объектов социального назначения с последующей продажей заинтересованным сторонам, в т.ч. малыми по размерам земельными наделами);

- передача объектов социального назначения, объектов благоустройства и озеленения на баланс федеральных, региональных, местных органов власти.

По мере заключения договоров, будет формироваться поток денежных средств, полученных Фондом от реализации проектов (рис. 3), за счет которых может происходить возмещение вложенных в Фонд денежных средств, а также определенной премии за риск участникам рынка, в т.ч. ЦБ РФ.

Одним из методов контроля эффективности функционирования Фонда может стать отслеживание предложенных автором показателей доступности жилья (табл. 3 автореферата).

По итогам деятельности Фонда могут быть достигнуты следующие результаты:

- будет запущен механизм неспекулятивного развития инвестиционно-строительного процесса в стране, в особенности жилищного строительства, тем самым повышен уровень доступности жилья;

- оказана поддержка предприятиям строительного комплекса в условиях экономического кризиса в части дополнительных заказов на их продукцию, что одновременно положительно скажется на сдерживании роста уровня безработицы;

- запущен механизм комплексного и инновационного развития территорий, в том числе неосвоенных.

6. Рассчитаны инвестиционные потребности и определен эффект от функционирования предлагаемого автором Фонда комплексного инвестиционно-жилищного развития

В краткосрочной перспективе объем инвестиций не должен превышать величины падения объема работ в жилищном строительстве, то есть не должен происходить процесс полного замещения, так как это не будет стимулировать протекание процесса конкурентной борьбы среди предприятий, принимающих участие в реализации инвестиционной программы. В дальнейшем, по мере роста экономики страны, объемы инвестиционных вложений могут быть увеличены.

По расчетам автора, объемы инвестиционного стимулирования (И) должны рассматриваться исходя из 3-х сценариев возможного развития ситуации в жилищном строительстве. При этом 75%-ное восполнение потерянных объемов считается наиболее оптимальным:

- 1) $I_{0,25}$ – происходит 25%-ное восполнение потерянных объемов;
- 2) $I_{0,5}$ – происходит 50%-ное восполнение потерянных объемов;
- 3) $I_{0,75}$ – происходит 75%-ное восполнение потерянных объемов.

В соответствии с проведенными расчетами, в случае развития событий в экономике страны по пессимистичному сценарию, потребность России и Республики Татарстан, в частности, в инвестиционных вложениях может составить (по оптимальному варианту) 679,2 млрд.руб. и 21,7 млрд.руб., соответственно.

Основной упор необходимо сделать на инфраструктурное развитие новых территорий, что откроет новый, доступный для широких слоев населения, рынок, а также позволит сделать существенный задел для активизации жилищного строительства в будущем.

Потребность в инвестиционном стимулировании инженерного освоения новых территорий ($I_{из}$) также предполагается рассмотреть с позиции нескольких сценариев развития ситуации (табл. 4):

Таблица 4

Оценка потребности в инвестиционном стимулировании инженерного освоения новых территорий, ежегодно, млрд.руб.

		Сценарии развития ситуации								
		пессимистичный			реалистичный			оптимистичный		
		$I_{30,25}$	$I_{30,5}$	$I_{30,75}$	$I_{30,25}$	$I_{30,5}$	$I_{30,75}$	$I_{30,25}$	$I_{30,5}$	$I_{30,75}$
$I_{0,25}$	РФ	56,6	113,2	169,8	28,3	56,6	84,9	14,2	28,3	42,5
	РТ	1,8	3,6	5,4	0,9	1,8	2,7	0,5	0,9	1,4
$I_{0,5}$	РФ	113,2	226,4	339,6	56,6	113,2	169,8	28,3	56,6	84,9
	РТ	3,6	7,3	10,9	1,8	3,6	5,4	0,9	1,8	2,7
$I_{0,75}$	РФ	169,8	339,6	509,4	84,9	169,8	254,7	42,5	84,9	127,4
	РТ	5,4	10,9	16,3	2,7	5,5	8,2	1,4	2,7	4,1

1) $I_{30,25}$ – на инженерное освоение новых территорий направляется 25% денежных средств от $I_{0,25}$ ($I_{0,5}$, $I_{0,75}$);

2) $I_{30,5}$ – на инженерное освоение новых территорий направляется 50% денежных средств от $I_{0,25}$ ($I_{0,5}$, $I_{0,75}$);

3) $И_{0,75}$ – на инженерное освоение новых территорий направляется 75% денежных средств от $И_{0,25}$ ($И_{0,5}$, $И_{0,75}$).

В соответствии с проведенными расчетами, годовая величина потребности в инвестиционном стимулировании инженерного освоения новых территорий может составить до 509,4 млрд.руб. (РФ) и 16,3 млрд.руб. (РТ).

По нашим оценкам, подобные шаги позволят произвести годовое инженерное освоение ($S_{уч}$) до 254,7 тыс.га (РФ) и 8,1 тыс.га (РТ) новых пригородных территорий под перспективное жилищное строительство (табл. 5, расчеты производятся, исходя из предположения, что стоимость инженерного освоения 1 м² новой пригородной территории составит 200 руб. – экспертные оценки).

Таблица 5

Возможный объем ежегодно создаваемого задела
(жилищное строительство), млн.м²

		Сценарии развития ситуации								
		пессимистичный			реалистичный			оптимистичный		
		$И_{0,25}$	$И_{0,5}$	$И_{0,75}$	$И_{0,25}$	$И_{0,5}$	$И_{0,75}$	$И_{0,25}$	$И_{0,5}$	$И_{0,75}$
$И_{0,25}$	РФ	16,50	33,00	49,50	8,25	16,50	24,75	4,12	8,25	12,37
	РТ	0,52	1,05	1,57	0,26	0,52	0,79	0,13	0,26	0,39
$И_{0,5}$	РФ	33,00	66,00	98,99	16,50	33,00	49,50	8,25	16,50	24,75
	РТ	1,06	2,11	3,17	0,52	1,05	1,57	0,26	0,52	0,79
$И_{0,75}$	РФ	49,50	98,99	148,49	24,75	49,50	74,25	12,37	24,75	37,12
	РТ	1,58	3,16	4,74	0,79	1,59	2,38	0,39	0,79	1,18

В результате, претворение в жизнь предложенных мероприятий может создать в будущем задел для кратного увеличения объемов жилищного строительства в стране.

102

**ОСНОВНОЕ СОДЕРЖАНИЕ И РЕЗУЛЬТАТЫ
ДИССЕРТАЦИОННОГО ИССЛЕДОВАНИЯ
ОПУБЛИКОВАНЫ В СЛЕДУЮЩИХ РАБОТАХ**

В изданиях, рекомендованных ВАК РФ

1. Галимов, Н.Р. Управление инвестициями в условиях экономического кризиса / Галимов Н.Р. // Российское предпринимательство, №9, 2009 (0,3 п.л.), С. 109-113.

2. Галимов, Н.Р. Инновационный подход в управлении предприятием жилищно-коммунальной сферы / Галимов Н.Р., Миронова М.Д. // Вестник ИНЖЭКОНа, №5, 2009, С.371-373 (0,6п.л., в т.ч. автором 0,3 п.л.).

3. Галимов, Н.Р. Оптимизация инвестиционной деятельности государства и крупных инвесторов в условиях кризиса (на примере Республики Татарстан) / Галимов Н.Р., Берваль А.В.// Вестник ИНЖЭКОНа, №7, 2009 С.248-252 (0,6п.л., в т.ч. автором 0,3 п.л.).

Прочие публикации по теме диссертационного исследования

4. Галимов, Н.Р. Управление инвестиционными ресурсами в системе жилищной программы: исторический аспект (монография) / Галимов Н.Р., Черво А.В., Юнусов И.И.// - Казань: КГАСУ, 2008 (3,0 п.л., в т.ч. автором – 0.8 п.л.).

5. Галимов, Н.Р. Долгосрочное инвестирование как основа роста платежеспособности населения. Материалы 58-ой республиканской научной конференции. - Казань: КГАСУ, 2006. - с. 23-26 (0,3 п.л.).

6. Галимов, Н.Р. Способы государственного воздействия на инвестиционный рост экономики. Материалы 59-ой республиканской научной конференции. - Казань: КГАСУ, 2007. - с. 128-131 (0,2 п.л.).

мир
нау

изме
ской

мир
Вес

изме
.И.//